



# Årsmøte 2022

3634 Kniplebakken Borettslag



## Til andelseierne i Kniplebakken Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 13.6.2022 kl. 18.00 i hagen i borettslaget.**

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kniplebakken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkallelse til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Kniplebakken Borettslag  
avholdes mandag 13.6.2022 kl. 18.00 i borettslaget.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallelsen

## 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

## 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av varamedlem for 1 år

Fredrikstad, 9.5.2022  
Styret i Kniplebakken Borettslag

Emilie Thorvaldsen /s/

Thomas Andreassen /s/

Steven Knutsson /s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 14.6.2021 har borettslagets styre bestått av:

### Styret

Leder	Emilie Thorvaldsen	Fossumveien 2 A
Styremedlem	Thomas Andreassen	Fossumveien 2B
Styremedlem	Steven Knutsson	Fossumveien 2 A
Varamedlem	Per Bjørge Gundersen	Knipleveien 62

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Kniplebakken Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Kniplebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950169443 og ligger i Fredrikstad med adresse Fossumveien 2A-B Gårdsnummer 208 og bruksnummer 220 og 284

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Kniplebakken Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

### Styrets arbeid

Styret har siden forrige generalforsamling hatt to styremøter.

Det blir gjennomført en felles dugnad våren 2022.

Det planlegges husvask og maling av de røde delene av bygningen. Det ble satt av 35 000 kroner til dette i budsjettet for 2022. Styret har bestemt at dette skal gjøres høsten 2022 eller våren 2023. Innhenting av anbud må gjøres av det nye styret.

Kjøp av ny gressklipper og maling av de to røde utgangsdørene er planlagt innen kort tid.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 281.856.

Dette er 5 % mer enn budsjettet, da styret besluttet 5 % økning i felleskostnader i oktober 2020 og budsjettet ikke er oppdatert på dette punkt.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 185.696.

Dette er ca kr. 15.000 mindre enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke utført vedlikehold.

**Resultat**

Årets resultat på kr 87.097 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 230.154 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 45.000 til utvendig vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune**

Eiendomsskatt er økt fra kr. 15.000 i 2021 til kr. 23.000 i 2022. Øvrige kommunale avgifter i 2022 ligger an til å bli kr. 54.000. Samlet økning i kommunale avgifter utgjør kr. 20.000

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er uforandret fra året før. Premien fastsettes på bakgrunn av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt skadehistorikken i Kniplebakken.

**Lån**

Kniplebakken Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er et annuitetslån med flytende rente med for tiden 2,75 % nominell rente og det innfris etter betalingsplanen den 30.4.2037

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret økte med 3 % med virkning fra 1.1.2022. Dette er tatt hensyn til i budsjettet for 2022.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler i 2022 med kr. 12.000.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kniplebakken Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Kniplebakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 12. mai 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



**KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 169 443, KUNDENR. 3634**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>172 113</b>	<b>299 323</b>	<b>172 113</b>	<b>230 154</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		87 097	-99 706	55 000	18 000
Fradrag for avdrag på langs-lån	14	-29 056	-27 503	-29 000	-30 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>58 041</b>	<b>-127 209</b>	<b>26 000</b>	<b>-12 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>230 154</b>	<b>172 113</b>	<b>198 113</b>	<b>218 154</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	242 104	182 629
Kortsiktig gjeld	-11 950	-10 516
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>230 154</b>	<b>172 113</b>

**KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 169 443, KUNDENR. 3634**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	281 856	268 416	268 000	282 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>281 856</b>	<b>268 416</b>	<b>268 000</b>	<b>282 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 351	-14 765	-6 000	-2 000
Styrehonorar	4	-10 000	-9 500	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 500	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-33 190	-32 225	-34 000	-34 000
Konsulenthonorar	6	-8 823	-21 868	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-3 880	-166 253	-33 000	-45 000
Forsikringer		-20 851	-19 242	-20 000	-22 000
Kommunale avgifter	8	-61 665	-54 075	-53 000	-77 000
TV-anlegg/bredbånd		-34 896	-31 488	-27 000	-39 000
Andre driftskostnader	9	-7 541	-3 713	-4 000	-8 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-185 696</b>	<b>-356 628</b>	<b>-201 000</b>	<b>-251 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>96 160</b>	<b>-88 212</b>	<b>67 000</b>	<b>31 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 772	2 930	0	0
Finanskostnader	11	-11 835	-14 424	-12 000	-13 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 063</b>	<b>-11 494</b>	<b>-12 000</b>	<b>-13 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>87 097</b>	<b>-99 706</b>	<b>55 000</b>	<b>18 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		87 097	0		

**KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 169 443, KUNDENR. 3634**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	365 450	365 450
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>365 450</b>	<b>365 450</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	2 796
Driftskonto OBOS-banken		141 817	79 763
Sparekonto OBOS-banken		100 287	100 070
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>242 104</b>	<b>182 629</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>607 554</b>	<b>548 079</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 200		1 600	1 600
Udekket tap	13	-68 768	-155 865
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-67 168</b>	<b>-154 265</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	529 172	558 228
Borettsinnskudd	15	133 600	133 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>662 772</b>	<b>691 828</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 779	8 808
Leverandørgjeld		35	254
Skyldige offentlige avgifter		0	163
Påløpte renter		66	63
Annen kortsiktig gjeld	16	70	1 227
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>11 950</b>	<b>10 516</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>607 554</b>	<b>548 079</b>

Pantstillelse	17	691 828	691 828
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 9.5..2022  
Styret i Kniplebakken Borettslag

Emilie Thorvaldsen /s/

Thomas Andreassen /s/

Steven Knutsson /s/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

##### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

#### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

#### SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

#### NOTE: 2

##### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	281 856
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>281 856</b>

#### NOTE: 3

##### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
Yrkesskadeforsikring	59
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 351</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 10 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 823
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 823</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-2 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 880
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 880</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 092
Kommunale avgifter	-46 573
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-61 665</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-4 403
Trykksaker	-863
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-78
Bankgebyr	-2 148
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-7 541</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	217
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 500
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 772</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBBK01 i OBOS Boligkreditt	-11 835
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-11 835</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	365 450
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>365 450</b>

Tomten ble kjøpt i 1970

Gnr.208/bnr.220 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS - Lån OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2015	-699 354
Nedbetalt tidligere	141 126
Nedbetalt i år	29 056
	-529 172
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-529 172</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-133 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-133 600</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-70</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	133 600
Pantelån	529 172
<b>TOTALT</b>	<b>662 772</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	365 450
<b>TOTALT</b>	<b>365 450</b>

**3. GODTGJØRELSE**

Kr. 10.000 er foreslått som styrehonorar til styret for perioden 2021/22.

**4. VALG**

**På valg: Emilie Thorvaldsen**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

[Navn]      [Adresse]

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Thomas Andreassen      Fossumveien 2 B

Steven Knutsson      Fossumveien 2 A

**B. Som varamedlem for 1 år foreslås:**

. [Navn]      [Adresse]

Styret i Kniplebakken Borettslag

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962778. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Er utstyret defekt, informere styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller hvis andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating er på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3634 Kniplebakken Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAGERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Hvis du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Kniplebakken Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.